

银色港湾老年公寓可行性报告

二〇〇七年十月

目 录

- 一、项目提出的依据
- 二、老年公寓目标客户需求及应对分析
- 三、老年公寓选址（地块）应具备的基本条件
- 四、老年公寓规划
- 五、老年公寓风险分析
- 六、风险规避与控制措施
- 七、项目实施
- 八、结论

- 一、项目提出的依据

（一）政策依据

- 1、《河南省人民政府办公厅转发老龄委等部门关于加快发展养老服务业意见的通知》（豫政办[2006]105号）
- 2、河南省民政厅等部门《关于加快发展社会福利事业的通知》（豫民福[1998]19号）
- 3、《国务院办公厅转发民政部等部门关于加快实现社会福利化意见的通知》（国办发[2000]19号）
- 4、《国务院办公厅转发全国老龄委办公室和发展改革委等部门关于加快发展养老服务业意见的通知》（国办发[2006]6号）
- 5、财政部和国家税务总局《关于对老年服务机构有关税收政策问题的通知》（财税[2000]97号）
- 6、《中华人民共和国土地管理法》

（二）老年公寓市场机遇

➤ 我国已进入老龄化社会阶段

按照国际标准，当一个国家或地区 65 岁以上人口占总人口 7%或 60 岁以上人口占总人口 10%以上时，即为老龄化社会。据有关统计资料显示，目前我国是世界上老年人口最多的国家，60 岁以上的老龄人口约为 1.45 亿，占我国总人口的 11.2%，而且这个数字每年都在以 3%的速度增长。我国进入老龄化社会已是不争的事实。根据国家有关部门统计预测，到 2025 年，老年人将占全国总人口 19.34%；到 2040 年，老年人将占全国总人口的 27.8%，届时每三个半人口中就有一个老年人口。

➤ “老年公寓”市场潜力巨大

2000 年国家有关部门通过调查和分析预测，到本世纪一十年代末，中国退休劳动者一生的积蓄总和相当于全国国内生产总值的 1/3；另据中国老龄人协会估计，中国老年人消费约每年 3000 亿人民币，而且随着老年人消费观念的逐步转变，其消费数额还将得到进一步增长。由此可见“老年人市场”是一个潜力很大的市场，老年人产业，尤其是老年住宅产业是一个极待开发的产业。

➤ **老年人养老逐步向集中养老转移**

受传统观念的影响（他们认为那些所谓的养老院是些没儿、没女的孤寡老人的安身之地），国内老年人养老讲究“三代同堂”，老死不离儿孙。但随着近年居民生活水平的提高和居住观念的改变；核心家庭趋于普及，传统家庭逐渐减少，一方面下一代与老一代分居现象不断增加，另一方面家庭结构演变又表现为老少两代在居住上“分而不离，离而不远”的特点，因此老年人不堪忍受“空巢”的孤单寂寞之苦，从过去不肯到养老院开始向往养老院，养老观念和居住观念正在发生根本性变化。

➤ **家庭因素催生老年住宅的产生和发展**

自我国七十年代中期实行计划生育控制以来，“三口之家”现已成为社会的主力家庭结构。许多独生子女成家之后，所面临的是每对中青年夫妇在繁忙的工作压力和残酷的生存发展竞争条件下要照料四个老人和一个孩子，时间和精力严重不足，再加之老年人多愁善感及实际上的“代沟”，由此引起了一系列没完没了的家庭烦恼及社会问题，老年公寓呼声高涨，呼之欲出。

➤ **国家、省、市各级政府鼓励进行老年公寓的建设**

面对我国进入老龄化社会，老年人生活问题已越来越被社会所关注。1998 年起各级政府就出台了相关政策，鼓励民间组织、企业、个人创办养老服务机构。

在 2003 年召开中共十六大三中全会上有关代表提及老年人养老一事，中央领导对此十分重视。近日国家民政部及地方各级民政部门从社会各方面宣传全面关心和帮助老人，尤其是老年人养老与生活方面，并鼓励从事老年住宅的建设。河南省政府更是认识到全国人口第一大省老龄化形势的严峻性，出台的政策更具有可执行性：养老服务机构建设用地可划拨；十余项税费可减免；贷款条件放宽、利率优惠；财政可给一次性开办补助；向非营利性养老服务机构的捐赠缴所得税前扣除...

➤ **老年住宅在京、沪两地倍受热宠**

最早的老年公寓就出现在北京和上海。上世纪的九十年代初，在当时的上海商品房积压量高达上千万平方米的情况下，中高档老年公寓一直供不应求，排队预订的场面时有发生。九十年代中期，北京的一些机构在吸取上海老年公寓的成功经验后，结合本地区老年人生活习性建老年公寓，取得了良好的经济效益和社会效益。

总结：

如果说 1.45 亿的老年人口基数是老年住宅建设的必要条件、家庭因素和老年人社会问题是催生老年人公寓产生的重要原由，那么国家鼓励和京沪两地老年公寓热宠应该能使我们看到的老年公寓建设的希望。从今天老年人口基数、老年人社会问题及老年人养老观念重大转变的趋势看，实施老年公寓建设应该说是一种机遇，老年公寓建设恰逢其时，水到渠成。可以预见，老年公寓必将逐步被老年人及其子女所接受。

（三）老年人公寓现状分析

➤ **国内老年公寓的现状**

据有关部门的调查表明，与目前超过 1.3 亿的 60 岁以上的老年人相比较，我国只有 42000 多所的养老机构，所拥有的床位还不到 100 万张，只能为 1%(1.32 亿)的老年人解决住房问题。据估计，目前全国老年人的退休金、再就业收入和赡养费大约有 4000 亿元，借鉴发达国家入住老年公寓的人口数占总人口数的 4%—5%的数据，全国要为 560 万到 700 万的老人修建老年公寓，投资总额在 160 亿到 200 亿元。

➤ *国内老年人的居住模式*

A、购买房屋居住

2000 年人口普查资料显示，我国老年家庭户中，购买商品房的占 2.4%，购买经济适用房的占 2.1%，购买原公有住房的占 10.5%。其中，市、镇购买商品房的家庭占 6.2%和 5.6%，购买经济适用房 5.6%和 4.2%，购买原公有住房的户分别为 37.1%和 12.7%。县购买商品房的户总共不超过 1.9%。可以看出，目前我国城镇居民已购买住宅的比重增加迅速，已经有三成以上居民家庭是住在自己购买的住房中。

B、自行建房居住

个人建房有自筹自建、自建公助、集资联建或集资合作建房等多种形式。个人出资建房也是我国居民住宅来源的主要方式之一。2000 年人口普查资料显示，我国老年家庭户中，自建住房的占 77.2%其中市、镇自建住房的占 30.3%和 64.7%，而县自建住房高 95.5%。说明自建住房是目前我国居民尤其是农民家庭住房来源的主要途径。

C、租房居住

这是住宅消费者支付一定的房屋租金，取得房屋居住使用权的一种住房消费

形式。2000年人口普查资料显示，我国老年家庭户中，租房居住的占5.2%，其中，租用公有住房的为4.6%，租用商品房的占0.6%，如果分城乡看，在市、镇老年家庭中，有15.37%和6.5%的家庭租用公有住房，租用商品房的均为1.6%。居住在农村地区的老年家庭户，仅有0.5%的户租住公有住房或经济适用房。

现有的养老院户型面积大小不等，主要为单人间、双人间和多人间，房屋布局不合理，功能不全，不能满足老年人住宅特殊功能要求，更不能从规划设计上充分体现人性化关怀。

➤ **目前国内老年设施的形式**

目前有大型的退休社区——北京东方太阳城、广州颐年园；

酒店式服务的老年公寓——浦东老年公寓、上海假日老年公寓；

按照星级宾馆标准设计的“宾馆型”养老院——上海松江社会福利院；

各地均出现一些私人性质的、营利性质的小型养老院。

（四）郑州市老年公寓现状

➤ **老年人口高龄化日趋明显**

人口抽样调查结果显示：2006年我市常住人口为724.28万人，其中65岁及以上的人口为62.5万人，占8.62%，平均每11人中就有一名老年人。老年人口的总量比2000年第五次全国人口普查时增加16.2万人，年平均增加2.7万人。在人口老龄化快速发展的同时，高龄老年人口占老年人口总数的比重在不断扩大。2006年80岁及以上的高龄老年人口占65岁及以上老年人口的16.05%，比2000年提高1.52个百分点。

➤ **户型设计不合理、功能相对单一、服务范围狭窄**

目前郑州现有的养老院户型面积大小不等，主要为单人间、双人间和多人间，

房屋布局不合理，功能不全，不能满足老年人生活的基本要求，更不能从规划设计上体现人性化关怀。就是这样的条件，有的老年公寓也只接收健康的老年人，把最重要的需求拒之门外，造成了高的空床率。

➤ **住宅区规模小、配套设施不足、管理水平低下**

目前郑州市的养老公寓以中小型为主，多属传统的养老院、福利院，拥有200个床位以上规模的还比较少。整体规划设计落后，生活设施不完善，健身、休闲、娱乐设施单一，医疗护理、保健不配套，服务水平低下，缺乏人性化，不能满足老年人特别是新一代老年人的心理和生理需求。

➤ **服务人员缺乏专业培训**

在养老院从事服务的人员多为下岗职工和农民工，他们没有经过专业的上岗培训，缺乏心理和护理专业知识，对老人的服务只是满足于简单的端茶、送饭、洗衣，而无法从老年人心理、生理需求的角度出发，提供人性化的全方位专业服务。而郑州近期某养老院虐待老人丑闻更令养老院蒙羞。

总之，目前社会提供的养老方式着眼的是最普通人群，提供的是最基本的服务。这种养老与老年人的尊严、舒适不匹配，与子女的孝心、放心不匹配。因此，目前的老年公寓是老年人无奈的选择。

（五）老年公寓发展趋势

➤ **社会需要居家式老年公寓以满足中国传统的养老观念**

➤ **社会需要规模化的养老社区以降低养老成本保证养老管理服务水平**

产权式老年公寓将成为未来老年人住宅市场的发展趋势

纵观郑州市老年人住宅市场的发展现状，各养老院无论是从硬件设施和软件配套上都存在数量和质量的问题。在调查中发现有许多老年人既想远离城市的喧嚣和孤单又恐在养老公寓无法满足宁静、舒适生活的要求，产权式老年公寓的出现将打消老年人养老的多种顾虑，在北京、广州等地此类型的养老住宅深受老年人喜爱。他们的成功建设，可以预示产权式老年公寓将成为未来老年住宅发展主流。

➤ **老年公寓将逐步从主城区向城郊转移**

老年人进入养老社区的目的就是安享晚年和健康长寿，因此对环境质量要求较多，而现有的养老院、福利院因历史原因，大多选址于市中心，噪音和空气污染相当严重，相信随着老年人对养老质量要求的提高，其老年住宅从主城区向城郊转移将成必然之势，且唯有城郊独特的地理环境才能满足老年人对居住环境的特殊要求。

➤ **老年公寓的开发以中档为主、辅之中低档和中高档产品**

对老年公寓的档次之分，现尚无明确界定，但可以肯定郑州市现有的多家养老院中绝大多数应界定为低档产品，而绝大多数老年人需求的中档产品严重不足。高档产品市场稀缺，有效需求相对较大。低档产品仍有市场，但需要升级换代。总之中档老年公寓的建设将成为未来一段时间内市场开发的主流，而高档公寓、低档公寓也将占有一席之地。

二、老年住公寓目标客户需求及应对分析

(一) 老年公寓目标客户需求特征分析

➤ **老年住宅的内在需求主要从以下表现在以下几个方面**

(1) 老年社会的来临

我国是世界上老年人口最多、增长最快的国家之一。80 年代以来，60 岁以上的老年人口平均每年以 3% 的速度持续增长，目前已经超过 1.3 亿，占世界老年人口的 1 / 5，占全国总人口比重的 10% 以上，中国已开始进入人口老年型国家行列。

专家预计我国到 21 世纪中叶，60 岁以上的老年人将达到 4 亿左右，约占亚洲老年人口总数的 36%，约占世界老年人口总数的 22.3%。我国老年人口规模之大，老龄化速度之快，高龄人口之多，都是世界人口发展史上前所未有的。

随着计划生育政策的贯彻执行，三口之家、单亲家庭甚至单人家庭日益增多，“4 2 1” 家庭结构将大量出现，加上市场经济条件下竞争日益激烈，子女工作压力大、闲暇时间少，外出经商、留学人员增加，城市“空巢家庭”越来越多，传统的家庭养老服务功能日益弱化。

我国的人口现状，成为了老年住宅需求增大的内在宏观因素，为老年住宅产品提供的巨大的市场和广阔的发展空间。

(2) 老年人收入水平

随着经济的发展，人们生活水平的逐步提高已是不言而喻，而随着现阶段高收入人群的增加，未来具有高消费能力的老年群体将会凸现，另外，随着收入结构的多元化，未来老年人的收入将不再是过去单一的退休补贴，投资、保险等收益也将纳入老年人收入构成中去。未来老年人收入水平的提高，为老年住宅产品提供了强大的消费支持。

(3) 老年人福利水平

随着社会保障制度的强制性实施和人们保险意识的增强，未来老年人的福利

水平将会大大提高。在解除了医疗、养老等后顾之忧后，老年人手中的积蓄就可解放出来，寻求更优质的生活环境，为老年住宅市场的壮大提供了有力保障。

(4) 老年人居住状况

2000 年人口普查资料显示，在老年家庭户中，还有将近 5.9%的家庭人均建筑面积不足 8 平方米或没有住房，有 5.9%的户是合住房，有 33.4%住房少于 2 间，有 3.4%的老年人居住在 7 层以上的楼房（其中市占 14.2%，镇占 1.4%）。给这些家庭的高龄老年人的生活起居带来很大不便。

2000 年北京市老年人基本需求调查中有 55.9%的老年人对目前的住房状况表示满意，20.9%的人不太满意。对住房问题不满意的主要是城区老年人。对住房状况不满意的主要原因：第一是房屋的使用面积太小；其次是因为环境太差，再次是房屋的质量和设施差。希望能够改善住房状况的老年人主要是居住在城区、多子女、身体状况较好、收入较高和低龄老年人。

另外，一些标准很低的简易楼、砌块楼、砖拱楼以及设施不全、年代久远的住宅还不同程度的存在。

可见，国内老年人的居住现状亟待改善。这一现状，蕴涵了老年住宅的巨大需求。

➤ **老年住宅的外在需求主要包括以下两方面**

老年住宅的外在需求包括以下两个部分：

(1) 社会居住观念的改变

中国“养儿防老”、“三、四代同堂”的观念和家庭组合在不断发生变化，而小型“核心家庭”、“三口之家”的比重在不断上升。而且由于计划生育政策的实施，目前“四二一”的供养关系不断增加，使中间代所承受的压力很大，家庭

矛盾也随之增加。同时，随着老年人观念的变化，不少老年人更加关心生活质量的提高，而不愿意和子女同住，独老户的比重不断上升。中国老人“养儿防老”的观念正在发生变化。而且老人的不同组群选择养老的方式又不同。文化程度较高，中级以上职称，月收入中等或以上，身体健康，生活能自理者，老年公寓为首选，有的认为“老年公寓是理想颐养天年之所”。

由此可见，随着观念的变化，对老年公寓的需求是加快增长的。

(2) 子女改善父母居住状况的需求

子女以为改善父母居住状况为目的而选择养老专用的老年公寓，成为了老年养老消费的主力。

年轻的一辈因为工作的缘故，在购房时均尽量选择靠近城市中心，但是这样的地方却未必适合老年人居住。随着年龄的增大，对生活环境的要求逐渐提高，为父母的健康长寿考虑，选择环境优美，空气清新的老年公寓以改善父母的居住环境是子女养老服务消费的主要诱因。

在实际的访谈中发现，子女为父母选择老年公寓主要是从以下几个方面考虑：

①为父母提供一个优质的晚年生活维护了老人、子女的双重尊严；

②老年建筑的特殊功能能为老人提供居住安全的保障；

③老年住宅社区的专业服务，能为父母提供更科学、细致的照顾，解除了子女们的后顾之忧；

④社区活动可以丰富父母的生活。以弥补因为工作繁忙生活紧张而对父母陪护不足的歉疚。

(二) 老年住宅目标客户消费特征分析

老年住宅目标客户群的消费有如下特点：

1) 老年消费是一个纯消费阶段，这是老年消费的性质特征。绝大多数的老年人在退休后就成为纯消费者，部分老年人还可能会再参加一段时间的社会劳动，但相当部分老年人再就业的时间不会很长，一般在 65 岁前后还是会真正退回到纯消费人口的行列之中。

2) 老龄纯消费人口比低龄纯消费人口有着更加漫长的纯消费年数，这是老年消费的时限特征。按照我国的劳动制度，人们满 16 岁后方能就业，这样，低龄人口的纯消费年限应以 15 年计。而据 1998 年公布的资料，我国人口目前的平均出生预期寿命为 71 岁，其中男性为 69 岁，女性为 73 岁。按平均预期寿命推算，老年人口纯消费年限为男 9 年，女 18 岁，平均为 13.5 年，接近低龄纯消费人口的消费年限。平均预期寿命是按生命表计算的，它概括了总人口中各年龄段的死亡概率。而实际上，社会上相当部分老年人在退休以后能够活到 75 岁以上，这样，作为老龄人口的纯消费年限就超出了低龄纯消费人口的消费年限。对于女性老年人口而主，纯消费年限不仅比低龄人口，而且比男性老年人口的纯消费年限都要长得多。

3) 老年消费是一种自主消费，这是老年消费的行为特征。与低龄消费其消费意志主要通过父母来体现不同，老年消费在意志上是自主的，老年即使到了高龄，行动不便，消费行动可能会发生障碍，需要别人帮助方可完成时，只要老人独立思考的能力依然存在，老年消费意志的自主性就不会消失。再者，少年人口由于尚未进入社会，他们的消费实际上是一种依赖消费。而作为纯消费人口的老人口，其经济收入应是相对独立的，消费能力是自主的。

4) 老年人的消费观较为成熟，冲动型热情消费和目的不明的盲目消费少，这

是老年消费的思想特征。当然，这种成熟的消费观与新时代的消费观相比较显得相对保守，老年人对消费新潮的反应会显得较为迟钝，他们不跟时髦，讲究实惠，兼顾家庭，个人消费还富有牺牲性，但老年人口的这种消费观又相对稳定，他们一旦形成消费倾向，不会轻易改变与放弃，反过来这会使老年型商品市场变得相对稳定。

5) 老年消费对商品质量和服务质量的要求高于一般消费，这是老年消费的质量特征。目前，商品市场常常以经济效益来确定商品质量和服务质量，在服务质量上对老年消费者往往缺乏耐心，更谈不上周到。这种市场消费质量倾向实际上对老年消费起到了抑制作用，许多老年人因为在消费中曾经遭遇冷淡或抢白，由此而产生害怕消费、躲避消费的心理，在行动上则表现为不进行消费或只进行惰性消费。这种消费心态与消费现象对积极发展老年消费是很不利的。

6) 老年消费中休闲性消费与服务性消费所占比例大，这是老年消费的内在特征。大致是低龄老人以休闲性消费为主，高龄老人以服务性消费为主。随着老人所处的年龄段的不同，在消费上会各有侧重，各具特色。

三、老年公寓选址（地块）应具备的基本条件

项目以老年人住宅为主，集休闲、娱乐、度假、会务为一体。根据老年人的生理和心理需求，我们分析认为：作为老年人的养身、养心、养性、养情的地方应满足以下几个方面的要求：

- 地块中间或周边应该具有山地、丘陵、水域或者辽阔的田野，因为只有这样的地块条件，住宅周围的环境才会优美，空气必然清新，才适合老人颐养天年。良好的生态环境能使老年人心情舒畅，满足老年人的生活行为要求。
- 地块周边道路应畅通，水、电、气基础配套设施完善，出入应该有公路，以

满足老人亲朋探亲访友，来往便捷的需要。

- 地块规模宜大不宜小，小则 100~200 亩，大则 500~800 亩，因为老年人虽需要安宁，但更害怕孤独，老年人需要医疗、需要社团活动、需要社群文化、需要对外交往、需要家政服务、需要终极关怀、需要一个人生命全新阶段开始的精神感觉。只有那种大规模的老年社区，居住人口多，才有条件满足老年人的这种生理和心理需求。

地块距离城郊不易超过 10 km，老年公寓不宜选址在非常偏僻处，不能单求清静而简单的把老年住宅与社会隔离起来，更不能盲目的将其建在偏僻荒漠的地方，老人突发状况较多，远离社会，心理将会承受很大的压力，不利于身心健康。

四、社区规划

我们对项目的具体定位是构筑中老年人崭新的生活方式，使建筑与居者的精神生活之间产生前所未有的亲密度，力图通过对“退休社区一进修生活”的倡导，把社区构建为一个退休者的超级文化生活园地，进而达到以全新退休方案解决养老问题的目的。结合我们的定位，在此提出社区规划方案，以期达成美好的愿景。

（一）社区规划设计要求

在老年人的住宅规划和设计上，不仅要满足居住功能的要求，使老年人的居住建筑设计达到安全、卫生、方便和适用的要求，还要无处不在的体现出对老人的关怀，更要考虑社会心理学所涉及的居住心理问题。

- **环境要园林化（低容积率 0.75）**

幽雅的环境，让老人充分享受阳光，接触自然，广阔的公共活动空间以及安全的娱乐、锻炼场所。

➤ **公建设施要高比例化配套要完善化**

小区配有完善的医疗保健、超市商场、银行、保险、邮局、会所、健身房、阅览室、书画室、花房、老年大学、棋牌娱乐室、门球场、钓鱼台等生活配套设施。

➤ **设计要人性化**

平面设计要方便老人出行，不能有过多的台阶（有台阶处应有相应的轮椅通道）；电梯前厅和电梯内要确保担架及轮椅的活动范围；要保证充足的阳光入室，空间通透；楼梯踏步高度不大于 140 mm，踏面宽度不小于 300 mm，坡道坡度小于 1/12，两侧要有扶手，每间隔 200m 应设休息坐椅；室内地面应采用防滑设计，防跌扶手；各种开关、按钮均采用大型号，避免老年人因视力下降而使用不方便；入户阳光花园、阳台相通，便于串门和互相照应等等，总之设计要人性化，无障碍居住，满足老年人的特殊使用功能和要求。

➤ **生活要智能化**

配备紧急呼叫对讲系统，安防系统，网络系统、消防系统等保障老人安全。

户型要合理化

充分考虑不同年龄阶段、不同阶层、不同居住人数等的不同居住要求，大部分户面积控制在 40~60 m²左右。户型设计要个性化、合理化。

➤ **建筑要艺术化**

在此居住的老年人均有较高的艺术品位和欣赏要求，相应要有较高水平的建筑艺术，给视觉以美感，使之由美感产生吸引力。

满足以上这些要求的同时，当然还要保证建筑工程质量合格、建材环保、装修美观大方、功能分区明确等基本建筑标准。

（二）社区规划特征

项目占地 400 亩，规划建筑总面积 20 万平方米；低密度、低容积率、高绿化率；全区无障碍设计，以多层为主，辅之以少量低层；有相应的配套服务设施；整体建筑风格以的田园风光为主，通过体块、片、构架等几何化的建筑元素的组织，在比例、韵律、构图、秩序等方面，运用多种建筑语言展现田园风貌，同时在立面细部处理上，要避免田园风格的简单粗陋，注重细部处理，创造性的展现传统田园风格的形象。装饰在色彩、造型和用料方面要独特，丰富建筑立面的质感，与周边建筑物有鲜明的色彩对比，突出本项目的独特性。建议采用坡屋顶，用金色琉璃瓦，充分展现古朴、传统的田园风光。

（三）社区构架

社区构架是以社区干道、组团道路、庭院道路为骨架，以住宅、公建配套、园林景观为主体形成的建筑景观群。分为三块四层次，即住宅、公建设施、园林景观三块。其中住宅分四层次：社区、小区、组团、单体。整个社区分四个小区，每 100 亩为一个小区，每个小区规划总建筑面积 5 万 m²；每个组团既自成体系，又与小区相协调；每个小区既自成体系，又与整个社区相一致，聚散得体、疏密有度、浑然一体。为保障行人和车辆出入安全、方便，社区应在不同方向设 3~4 个主出入通道，组团内应设置 2 个出入通道。

（四）总体平面布置

所有住宅均南北朝向，保证每栋楼，每间房均有充足的阳光照射（可适当偏西南、偏东南 15°，避免“兵营”式排列，没有层次感），沿湖、主题公园、丘地走势呈流线型或围合式布置，使之高低错落有致。各组团住宅部分底层部分架空，设有小型会所、休闲娱乐和公共活动场所。在同一小区内既有低层，又有多层，

要正确处理低层和多层的平面布置关系。

（五）产品功能组合

产品主要功能为养老、休闲，并要针对老年人这一特殊客户群体的特殊需要“量身定做”，既要满足他们居住的物质需求，也要满足他们的精神需要，无论是住宅部分还是公建设施部分，都应该让老年人没有孤寂失落感。住宅产品要保证能满足日常生活所需，以及安全（主要指生命安全）、方便、舒适等老年人的特殊需要。公建设施要注意老年人的参与和互动，能调动老人活动的积极性等，让他们在心理上感到年轻。

（六）社区会所设计与布置

社区会所分两大块，一是整个社区的大会所，一是各小区的小会所。所有会所都应集休闲、娱乐、健身、交流等于一体，使其不但具有社区配套服务功能，还具有景观功能和商业价值。会所配套用房占总建筑面积 5%，用于配套服务的商业用房占总建筑面积的 3%。

（七）社区内环境规划设计

➤ 园区的环境应为老人提供优美、安全、方便的娱乐交往场所。老年人，特别是 60~70 岁年龄阶段的老年人，因离职、退休，生活方式的转变带来了身心、环境等多方面的不适应，对户外活动有着强烈的渴望。主要的活动有：叙谈、饮茶、赏鸟、下棋、散步、健身、钓鱼、看书、作画、写字、种菜养花等，不同经济条件，不同文化水平，不同活动能力的老年人有不同的需求，因此在规划设计时应充分认识到这一特殊群体的特殊需要。

整个社区的景观规划总体上应该是典雅、欢快、童趣和积极向上的，使其充满生活情趣，这样可以激发老年人热爱生活的欲望，有助于改善其身体机能，促

进健康长寿。

园区内修建大型具有特色的中央主题花园，给老人带来美的享受，发挥景观功能作用，同时可以作为老年人交流、休憩以及娱乐活动场所。

完善的步行交通系统。步行是老年人主要空间转移方式，也是老年人日常重要活动。完善的步行系统可结合园区交通与景观路线，将居民日常生活出行置于步行区域之中，人流与车流近而不扰；应沿湖设置蛇行健康步行道，供老人清晨跑步或者散步；道路要进行无障碍设计，每间隔直线距离 200m 左右即修建休息座椅，方便老人休息。道路设计应有清晰道路脉络系统和特色的空间意象设计，老年人可以通过道路脉络找到自己熟悉的感觉，找到认同感和归属感，消除孤独和自闭症。

为保证景观规划设计与小区建筑风格相协调，满足老人怀旧心理，修建体现中国传统文化的以“梅、兰、竹、菊”，“岁寒三友”为主题的组团花园，供老人近距离的养心、养性、养情。

整个社区规划形成从整体到局部，从组团到单体，多层次，多样化景观体系。同时，各组团景观和各小区景观既相对独立，各成体系，又和小区、社区景观脉络相通，一脉相承，丰富多彩。

（八）单体建筑设计

建筑结构：低层和多层均为框架结构；楼层：低层为 2-3 层，多层为 4-5 层，均配有电梯。部分底层架空，用作组团小型会所和娱乐活动中心，保证视野通透。架空层层高不低于 3 米，最好能达到 3.6 米，提升物业档次。

➤ 采用环保地热供暖，分户计费。分户空调室外机悬挂位置，做到统一，保证立面整齐美观。“三线三管”入户，即电话线、有线、宽带和自来水管、直

饮水管、集中供热水管。

- 隐蔽管线，管道设置在室外的凹槽中，室外和外立面都看不到；室内管线暗敷，尤其在管线布置上要集中布线，避免管线出现在视线明显可及的位置。
- 房屋内窗户大量采用外飘窗形式，保证每户均有一个阳光花房。

（九）户型面积控制及户内设施

户型多层主要是一房和二房，均带厨卫；一房面积控制在 40 m²左右，二房面积控制在 50~60 m²，一房、二房占总套数的 70%。低层建大户型，满足两代、三代甚至四代同堂的需要。

阳光是健康生活不可或缺的。银色港湾所有的户型都最大限度地保证采光。阳光透过大飘窗，洒在房间的每一个角落，一种温暖拥入心房。中空隔热断桥铝合金保温窗，保持房屋节能通透、四季如春。大起居室宽敞明亮，满足老人交流、活动之需要。房间每个细节都要求设计师深思熟虑：无障碍设计，保证家中老人安全。长柄门锁，便于使用。超宽入户门足够两个老人并排搀扶通过。步入式浴缸、防滑扶手，保证老人洗浴安全。房屋还安装电子安防系统、紧急呼叫援助系统等。

（十）车位、商业配套的设置

- 在不影响小区道路交通的前提下，设置部分露天停车位，按每千平方米 4 个车位的标准设置，方便车辆停放。道路布置：在主干道构架下，合理布置组团道路及庭院道路，形成合理道路系统。
- 商业配套设施按商业步行街物业形态考虑，单位面积根据商业使用功能确定，商业步行街应该既具备商业配套功能，同时具备休闲游玩景观功能。

五、项目风险分析

老年人及其子女对老年公寓这种居住养老方式和生活方式的认知、认可需要一段时间

郑州市属于大型中心城市，有 750 万人口，人均收入高于全省乃至全国部分省市，可谓市场大，潜力大，但就老年人住宅市场而言，面对的是新的特殊客户群体，在社会家庭结构演变中，虽然“核心家庭”逐年增多，传统家庭逐年减少，但这毕竟需要一个时间过程，特别是老年公寓这种居住养老方式和生活方式必须得到老年人客户群体及其子女认知、认可，而认知、认可更需要一个时间过程，其认知认可程度决定了老年人住宅市场成熟程度，认知认可时间长短决定了老年人住宅市场成熟时间长短，因此，本项目风险之一就在于老年人及其子女对老年公寓这种居住养老方式和生活方式认知认可程度及时间长短。

六、风险规避与控制措施

1、认真进行项目选址。老年人公寓项目必须具有能满足老年人养老心理和生理需求的个性和特色，选择好项目地段是打造老年公寓个性和特色的载体和必须的物资条件，老年公寓项目能否成功关键在地段，因为地段是唯一的，是其它条件不可替代的。

2、本项目土地使用面积 400 亩，总建筑面积 20 万平方米，分期建设，总周期约 36 个月。因此，必须首先做好总体规划，有了科学完整、协调统一、个性特色的总体规划，项目就具有了健康骨架和活的灵魂，就有了“量身定做”的依据和蓝图，就可避免项目建设中的随意性、盲目性，确保产品个性特色，整体风格。

3、项目总体方案和建筑设计必须遵从三条原则：一是建筑设计必须体现老年公寓的个性、特色及建筑风格；二是充分满足老年人特殊群体养老、休闲的特殊需要，以人为本，实现人性化设计；三是老年公寓必须“量身定做”，“量身定

做”应从设计开始。

4、本案“项目风险分析”一章对老年人公寓项目提出了风险提示，项目实施时，在硬件完备的基础上，还必须在软件上下功夫，提高管理水平，保证服务质量，做好推介宣传。提出详尽的具有针对性的可操作方案，以服务为导向，化解人们对老年公寓的疑虑。

七、项目实施

- 1、项目发起人：
- 2、养老服务机构名称：河南泰德老年服务中心
- 3、项目名称：东方银色港湾或中原泰得大地
- 4、签订《村企合作协议》
- 5、筹办申请
- 6、获批后规划、土地、发改委办理相关手续
- 7、实施建设（同时完成 400 亩土地规划，分四期建设，首期建 50000 平方米。）
- 8、申领社会福利机构设置批准证书
- 9、开展养老服务

八、结论

老龄问题涉及政治、经济、文化和社会生活等诸多领域，是关系国计民生和国家长治久安的重大社会问题。我国是人口大国，随着经济发展，社会进步，人民生活水平提高，医疗卫生条件改善，人的寿命普遍延长。目前中国 60 岁以上的人口已有 1.44 亿，今后一个时期老年人口会以较快的速度增长，到 2015 年，

将超过 2 亿。发展老龄事业是构建社会主义和谐社会的必然要求。而现在社会养老服务机构的发展水平与人民群众日益增长的需求的矛盾越来越突出。目前的社会养老模式提供的是最基本的服务，与老人的尊严不匹配，与子女的孝心不匹配。针对这种现状，我们借鉴了一些国内外的养老经验，结合中国传统的居家养老观念，拟在郑州市管城区南曹乡野曹村建设老年怡养公寓—郑州银色港湾，旨在为退休的中老年提供一种全新的、积极的、健康的社区养老模式。弘扬中国的孝文化，弘扬中国民族的敬老、养老的传统美德。

目前，国家正在积极探索建立以居家养老为基础、社区服务为依托、机构养老为补充的养老社会服务体系：一方面加快养老机构建设，加大资金投入，在城镇建立社会福利院，发展老年公寓、养老院和老年护理院，在农村加强敬老院建设；同时鼓励和调动社会力量，采取公建民营、民办公助、政府补贴、购买服务等多种形式，推动养老机构发展，以期最终实现“老有所养、老有所医、老有所教、老有所学、老有所为、老有所乐”的目标。我们生存在这个时代，应该抓住这次历史机遇，为实现共同原景，自觉承担一定的社会责任和义务。

项目采用的是“村企合作”的形式，野曹村提供合作土地，公司负责报批用地手续、解决所有的建设资金。通过对村民自留地、承包地、承包林、宅基地集中经营入股，组建村企合作公司，以实现“农民利益最大化，公司利益合法化”。具体操作方式是：村民将承包地流转给合作公司，发展农业产业化项目，壮大农村集体经济组织；村民的宅基地折价入股进入项目运做，建设农民集中居住新型社区，并配套各项基础设施，改善村民生产生活条件。村民进入合作公司就业，获得工资和入股项目的保底分红。其余的宅基地、集体建设用地建设郑州银色港湾养老住宅。简言之就是：承包经营权换社保，宅基地使用权换住房，集体建设

用地换集体经济。

该项目建筑面积 200000 平方米。建成后将为郑州市范围及周边区域的约 10000 名中老年人提供居住、休闲、养老服务，平均每人月消费 1000 元以内。有一定积蓄或退休金的中老年人，即可在此以中等消费享受高端养老服务。

万名老人在此居住，为合作公司和当地“村民”提供了巨大的商机和就业保证。据粗略估算每月约消耗谷类及薯类食物 14.4 万斤，鸡蛋 24 万个，肉类 5.76 万斤，蔬菜 24 万斤，水果 7.2 万斤。需要服务人员 2000 余人。

郑州银色港湾老年住宅的建设，必将会替政府分忧，为老人解难，给村民造福，促公司发展。是一荣俱荣，多方共赢的好项目。但中国老龄化特点突出：基数大，已占全国总人口的 11%；增长速度快，半世纪走完别国一百年的老龄化进程；历史欠账较大，养老没有积累；人口老龄化与社会发展水平不相适应，是典型的“未富先老”国家……因此，更需要低价位的养老公寓。国办发〔2000〕19 号《国务院办公厅转发民政部等部门关于加快实现社会福利社会化意见的通知》规定：社会福利机构的建设用地，按照法律、法规规定应当采用划拨方式供地的，要划拨供地；按照法律、法规规定应当采用有偿方式供地的，在地价上要适当给予优惠；属出让土地的，土地出让金收取标准应适当降低。我们会抱着对社会负责，对家庭关爱的态度，积极争取政府的支持，努力建造低成本公寓，以满足更多老年人的需要。